

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/14081	21096/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação- AVENIDA Dom João II n.º 135 Braga 4715-303 BRAGA Portugal		
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DESPACHO

Processo: 49337/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Apreciação Técnica, o projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/13526 de 22 de Abril de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

O requerente deverá apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 22/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do projeto de ampliação. Alerta-se que pese embora conste do processo autorização dos condóminos, tal não garante a Constituição da Propriedade Horizontal. Relembra-se que a modificação do título se trata de um Direito de Foro Privado que deve respeitar o Código Civil."
- A 22/04/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMGT / DU / DAT [DIVISÃO DE APRECIÇÃO TÉCNICA]

PROCESSO: 49337/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-26886 DE 17/11/2025

REQUERENTE: GÕAESINVEST – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.

LOCAL DA OBRA: AVENIDA DOM JOÃO II, N.º135, UNIÃO DE FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Rosana Ferreira, Arqt.^a

20/04/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. GÕAESINVEST – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA S.A. através do pedido registado com o n.º. 2025-E-RE-26886, apresenta um pedido de licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura com vista à **ampliação do piso superior e criação de nova entrada**, a levar a efeito no prédio sito na Avenida Dom João II n.º 135, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 989/20090521-C, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 1435.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de licenciamento de obras de edificação por se enquadrar na alínea c) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.
- 1.3. A pretensão incide sobre a fração C, da qual o requerente é proprietário, localizada no rés do chão e no 1.º andar (centro), à qual está afeto o direito de usufruto do logradouro com a área de 50 m².

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- 2.2. Alvará de utilização n.º 120/2009 emitido em 25/05/2009.
- 2.3. Edifício em propriedade horizontal 1ª C.R.P. Braga – 989/20080701
- 2.4. Proc. n.º 9/2019/1792 – alteração de utilização fração F
- 2.5. Proc. n.º 1/2008/274

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do disposto ao abrigo do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.



4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta não carece de qualquer consulta.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como – **EC2 – Espaço central do tipo 2** segundo o artigo 60º do RPDM – 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação do solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

5.2. Análise urbanística:

- 5.3. A pretensão incide sobre a fração autónoma C, sita num edifício de dois pisos constituído em propriedade horizontal (frações A, B, C, D, E e F).
- 5.4. Conforme consta no Alvará de Utilização n.º 120/2009, a fração C possui licenciamento para uso comercial no Piso 0 e para uso de armazém no Piso 1.
- 5.5. O requerente propõe o aumento da área de construção, do 1º andar, de 116,00m² para 223,00m², mantendo a alinhamento das fachadas conforme projeto aprovado.
- 5.6. Para além do aumento da área de construção, pretende criar um novo acesso na fachada a poente (porta envidraçada no alçado principal), mantendo todos os restantes elementos. Para o efeito apresenta declaração de concordância dos proprietários das restantes frações, cumprindo o disposto no artigo 1422º do Código Civil:
- 5.7. Não há alteração de uso ou área de implantação.



- 5.8. Não há alteração sobre os alinhamentos dominantes da frente urbana onde se insere.
- 5.9. O acréscimo da área de construção do armazém não acarreta incremento do número de lugares de estacionamento licenciados, nos termos dos parâmetros previstos no artigo 105.º do RPDM.
- 5.10. Pelo exposto não há nada a opor.

6. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 6.1. O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.
- 6.2. Que se notifique o requerente para apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

